

Estimation Immobilière (Actualisation 2023)

Parcelle n° 1578
Commune d'Anniviers
Grimentz
« Les Flives »

3961 Grimentz



Propriétaire
HOLIMONT SA

Répertoire :

Page 3	Mandat - Recommandations
Page 4 - 7	Eléments du registre foncier
Page 8	Zone concernée
Page 9	Description de la parcelle
Page 9	Dangers naturels, sites pollués, risques écologiques.
Page 10	Localisation
Page 10	Plan cadastral
Page 11	Valeur cadastrale
Page 11	Valeur intrinsèque
Page 11	Estimation de la valeur
Page 11	Remarques
Page 12	Photo

Mandat :

En date du 20 octobre 2023, l'Office des Faillites du Valais Central, représenté par Mr. Julien CHEVRIER a mandaté Mr. Serge SCHEFER, membre de la Chambre Immobilière Valaisanne, associé gérant de Finstoy Real Estate Sàrl, pour établir l'actualisation de la valeur vénale de la parcelle n° 1578, sise sur le territoire de la Commune d'Anniviers, secteur Grimentz.

Pour l'établissement de cette actualisation, le mandataire a collecté de nouveaux extraits du registre foncier, consulté l'ensemble des servitudes inscrites et effectué une nouvelle vision locale.

C'est donc sur la base de ces nouvelles données et de ses constatations qu'il a procédé à l'actualisation de l'estimation datant de 2015, actualisée une première fois en 2018.

Recommandations :

Ce rapport est destiné à l'usage exclusif du mandant. Sa publication ou reproduction même partielle ne peut être faite qu'avec l'autorisation expresse du mandant ou d'un représentant de Finstoy Real Estate Sàrl.

Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant certifie n'avoir aucun lien passé ou présent avec l'objet de l'estimation. Il relève que les déclarations et les informations contenues dans ce rapport sont celles dont il avait connaissance au moment de son élaboration et que le mandat a été réalisé selon les règles en la matière.

De ce fait, Finstoy Real Estate Sàrl ou son représentant ne pourra pas être tenu responsable des informations fausses ou erronées, obtenues par des tiers.

Eléments du registre Foncier :



Departamento de Análisis de Políticas
Servicio de Investigación
Barrabombas Norte

Figure 1

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1578

Tenue du registre foncier.	Fédérale	Forme de registre foncier	Fédérale
Measurement officielle	Fédérale		

Altenpflege bei hochbetagten Angehörigen ist ein "unvermeidbares" Ergebnis der gesellschaftlichen Entwicklung.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	B252 B237 Ambovombe rive
No. annuaire:	15/01
F. GRD	CH 17307 45252 43
Parcelle de dépendance:	
Adresse*	LES FALVES
No. plan*	13
No. parcelle*	Selon le registre foncier
Surface*	2260 m ² , nomenclature fédérale
Mutabon*	30.08.2006/1444/RChim 12462 Dragon mat. No 1334
Cont. de culture*	forêt dense, 2 215 m ² paddy, 45 m ²
Bâtements*	
Mentions de la cens. officielle*	
Taxes bâtiments*	CHF 0.
Taxes bien-fonds*	CHF 5'780.-
Observations*	

Propriété:

Propriété intellectuelle
Hallmont SA, Nyon (DE: CHU-112 305 607)
DB 02 2006 2006/23706 Ann 12265 Actes

Mentions:

09-01-1997/2570	A.F. v.P.J. ID 20044009755 FR ID : C16774000000096718594	30-08-2005 2005/744409 Ann. 12462 Repos du No 921
09-11-2021/1638240	Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.P.J. ID 20211004425 FR ID : C167740000001261758792	

Servitudes:

01 02 1878 Not 11a	(C)	Droit de source v.PJ ID 2004/001691 FREID CH9774000000098622904 en faveur de H.F. Ameyers secteur Gimentz/778	10 08 2006 2006/14443/Grim 12462 Report
		en faveur de H.F. Ameyers secteur Gimentz/779	10 08 2006 2006/14443/Grim 12462 Report
		en faveur de H.F. Ameyers secteur Gimentz/780	10 08 2006 2006/14443/Grim 12462 Report
		en faveur de H.F. Ameyers secteur Gimentz/826	10 08 2006 2006/14443/Grim 12462 Report
		en faveur de H.F. Ameyers secteur Gimentz/835	29 07 2010



Département de la sécurité, des institutions et du sport
Service du registre foncier
Registre foncier Suisse

Page 2 de 4

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1578

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale
Forme du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Servitudes:

01.02.1978 Not. 119	(C)	Passage de conduites v.PJ ID 2004/001692 EREID: CH97740000000008463490 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/778	2010/0298/0/Grim 13953 Report
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/779	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/780	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/826	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1635	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
01.02.1978 Not. 57	(D)	Passage à pied v.PJ ID 2004/001650 EREID: CH97740000000008458595 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/926	29.07.2010 2010/0298/0/Grim 13953 Report
08.02.2006 2006/237/0	(C)	Restriction d'affectation v.PJ ID 2006/000126 EREID: CH977400000000100602166 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1534	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
08.02.2006 2006/237/0	(C)	Restriction d'usage v.PJ ID 2006/000127 EREID: CH977400000000100668088 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1534	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
30.08.2006 2006/1444/0	(D)	Passage à pied v.PJ ID 2006/000433 EREID: CH977400000000100742070 à charge de B-F Anniviers secteur Grimentz/1551	30.08.2006 2006/1444/0/Grim 12462 Report
30.08.2006 2006/1444/0	(C)	Passage à pied v.PJ ID 2006/000434 EREID: CH977400000000100741978 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1020 en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1565	29.11.2006 2006/1986/0/Grim 12570 Report
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1567	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1572	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1573	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1575	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1576	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1577	
		en faveur de B-F Anniviers secteur Grimentz/1579	
30.08.2006 2006/1444/0	(D)	Passage à pied v.PJ ID 2006/000434 EREID: CH977400000000100741978	

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Gimentz / 1578

Forme du registre foncier fédérale Forme du registre foncier fédérale
Mentionation officielle Mention officielle

Attention: les annotations inscrites dans l'Etat ne sont pas de nature publique

Servitudes:

a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1565
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1567
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1572
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1573
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1575
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1576
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1577
a charge de B.F. Anniviers secteur Gimentz/1578

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Pratiquer des caserons, voir effets de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gages immobiliers:

29.10.2015 2015/5/600	Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 17'124.35, Intérêt max. 8%, ID 2015/0008153, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) y P.J., Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Gimentz/020, Anniviers secteur Gimentz/1020, Anniviers secteur Gimentz/1021, Anniviers secteur Gimentz/1027, Anniviers secteur Gimentz/1574, Anniviers secteur Gimentz/1579, Anniviers secteur Gimentz/1596, Anniviers secteur Gimentz/1597, Anniviers secteur Gimentz/1598, Anniviers secteur Gimentz/1599, Anniviers secteur Gimentz/1600, Anniviers secteur Gimentz/1601, Anniviers secteur Gimentz/1602, Anniviers secteur Gimentz/1603 F.R.E.D. 030774000000148650193 * Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale Anniviers	29.10.2015 2015/5/600 rang privilégié
Observations:	11 - 174 LF en rang privilégié (impôt cantonal)	
29.10.2015 2015/5/601	Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 194'725.95, Intérêt max. 8%, ID 2015/0008157, Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) y P.J., Droit de gage collectif avec: Anniviers secteur Gimentz/020, Anniviers secteur Gimentz/1020, Anniviers secteur Gimentz/1021, Anniviers secteur Gimentz/1027, Anniviers secteur Gimentz/1574, Anniviers secteur Gimentz/1575, Anniviers secteur Gimentz/1596,	



Réglement de la sécurité des institutions et du crédit
Service du registre foncier
Registre foncier Sàrl

Page 4 de 4

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Anniviers secteur Grimentz / 1578

Tenue du registre foncier: fédérale Forme du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Attention: les indicateurs marqués d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique

Droits de gages immobiliers:

Anniviers secteur Grimentz/1597,
Anniviers secteur Grimentz/1606,
Anniviers secteur Grimentz/1599,
Anniviers secteur Grimentz/1600,
Anniviers secteur Grimentz/1601,
Anniviers secteur Grimentz/1602,
Anniviers secteur Grimentz/1603,
EREID: CH9774000000185458067
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers

Observations: - III, 174 LF en rang privilégié (impôt communal 2011)
- requête du 26.01.2018 sur DCE du 20.12.2017

29.10.2015 2015/5750/1

Rang 0. Hypothèque nominative, CHF 34'252.30. Intérêt max. 8%, ID 2018/000068. Hypothèque légale (art. 174 LF cant.) v.P.J. Droit de gage collectif avec:
Anniviers secteur Grimentz/920,
Anniviers secteur Grimentz/1020,
Anniviers secteur Grimentz/1021,
Anniviers secteur Grimentz/1027,
Anniviers secteur Grimentz/1574,
Anniviers secteur Grimentz/1579,
Anniviers secteur Grimentz/1596,
Anniviers secteur Grimentz/1597,
Anniviers secteur Grimentz/1599,
Anniviers secteur Grimentz/1600,
Anniviers secteur Grimentz/1601,
Anniviers secteur Grimentz/1602,
Anniviers secteur Grimentz/1603
EREID: CH9774000000185458188
* Créancier hypothécaire Anniviers, Commune municipale,
Anniviers

Observations: - III, 174 LF en rang privilégié (impôt communal 2012)
- requête du 26.01.2018 sur DCE du 20.12.2017

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 27 octobre 2023: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 30 octobre 2023: Aucune

L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions. Demeurant réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

3960 Sierre, le 30 octobre 2023, 08:16/lauda

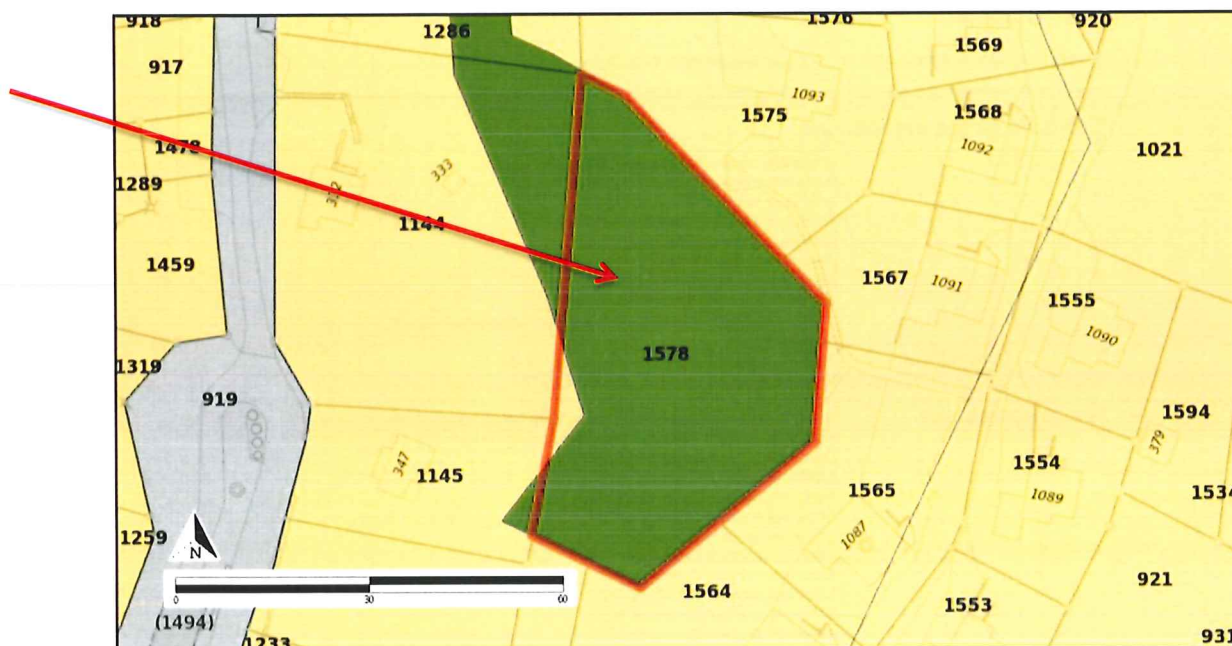
Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Zone :

La parcelle n° 1578 se trouve majoritairement en zone d'aire forestière et pour une très faible surface, en zone constructible, zone d'habitations individuelles 0.3 de la Commune d'Anniviers (secteur Grimentz) selon les informations contenues sur le site web VSGIS.

Cette parcelle n'est pas mentionnée dans les parcelles sises en zone de réserve.



	Type	Surface	Part
Légende des objets touchés	 Aire forestière (83)	2215 m²	98 %
	 Zone d'habitations individuelles 0.30 (3)	45 m²	2 %
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone circulation et stationnement des véhicules (51)		
	 Friches, pierriers, incultes (92)		
	 Zone d'habitations collectives 0.50 hauteur 13m50 (3)		

Description de la parcelle :

Parcelle formant un polygone irrégulier localisée au Nord et à environ 1,5 km du centre du village de Grimentz.

Terrain naturel à très forte pente en direction de l'Est.

Forte densité de végétation peu de vue et ensoleillement limité.

Parcelle non équipée.

Accès possible en bordure Nord de la parcelle.

Secteur calme et sans nuisance.

La surface constructible (45m²) ne pourrait être éventuellement utilisée que comme densité pour une parcelle voisine, mais compte tenu de sa très faible superficie, celle-ci n'est d'aucune valeur et dès lors, intégrée à l'aire forestière pour la détermination de la valeur vénale.

Cette parcelle est grevée de plusieurs servitudes en droits et à charges dont entre autres :

Droit de source (Pj n° 1444 de 2006) en faveur des parcelles n° 778, 779, 780, 826, et 1635.

Passage à pied (Pj n° 1444 de 2006) à charge des parcelles n° 926 et 1551, 1565, 1567, 1572, 1573, 1575, 1576, 1577 et 1579.

Restriction d'affectation (Pj n° 1444 de 2006) en faveur de la parcelle n° 1534.

Restriction d'usage (Pj n° 1444 de 2006) en faveur de la parcelle n° 1534.

Passage à pied (Pj n° 1444 de 2006) en faveur des parcelles n° 1020, 1565, 1567, 1572, 1573, 1575, 1576, 1577 et 1579.

Dangers naturels, cadastre des sites pollués, risques écologiques :

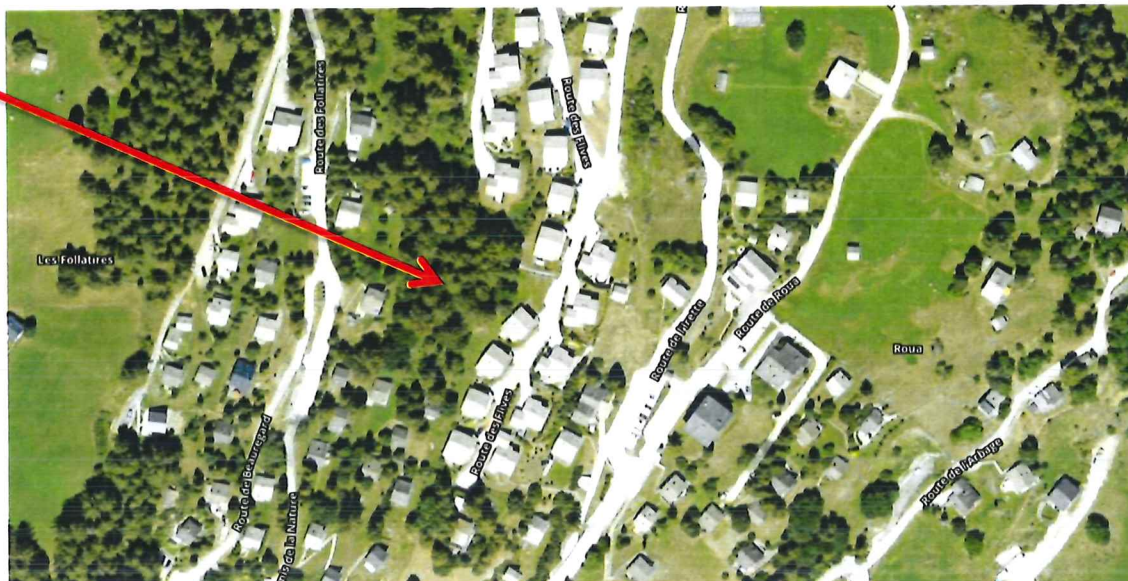
La parcelle est située en zone de danger, zone de glissement, avec un degré de danger faible.

La parcelle ne figure pas au cadastre des sites pollués.

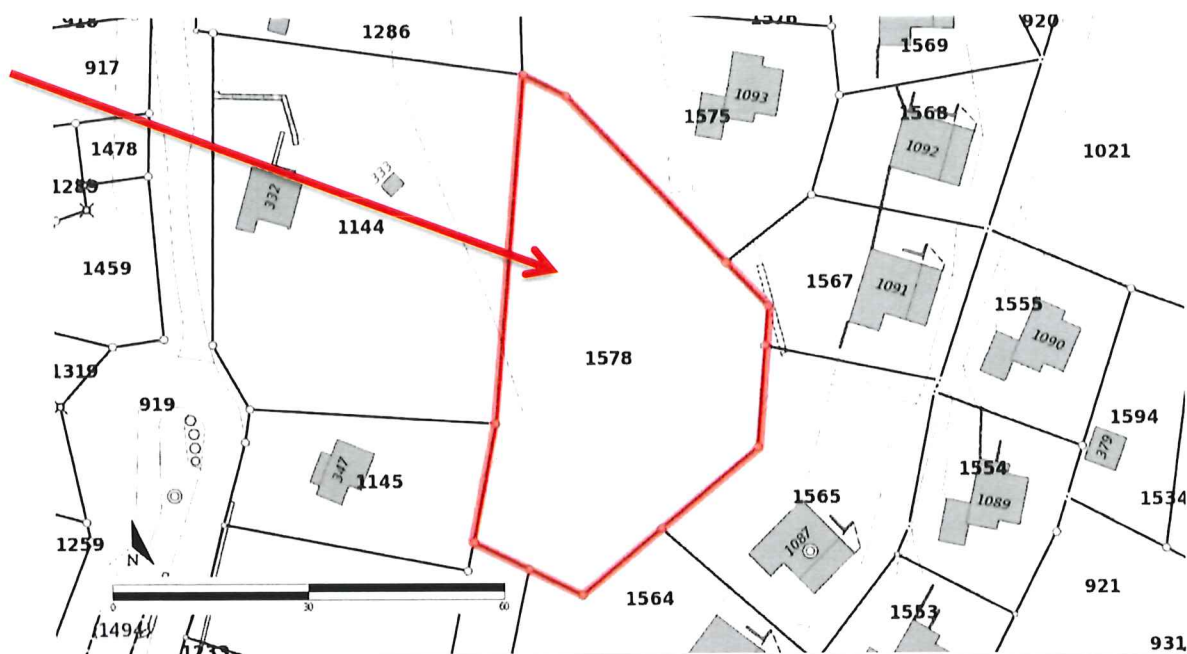
Le risque de présence de radon dans le sol est considéré par l'OFSP comme léger pour la commune d'Anniviers.

Localisation :

Commune d'Anniviers
Grimentz
«Les Flives»
3961 Grimentz



Plan cadastral:



Les valeurs :

Valeur cadastrale :

(Extrait du Registre Foncier du 30.10.2023)

CHF 5'780.-

Valeur intrinsèque :

2'260 m2 x CHF 1.-

CHF 2'260.-

Total de la valeur intrinsèque

CHF 2'200.-

Estimation de la valeur vénale :

La Commune d'Anniviers, avec un taux de résidences secondaires supérieur à 75% est assujettie à la loi sur les résidences secondaires (LRS) et rien ne laisse présager que cette loi soit allégée dans un proche avenir.

En prenant en considération les éléments mentionnés précédemment, je fixe la valeur vénale de cette parcelle sur la base de la valeur intrinsèque soit :

Parcelle n° 1578
CHF 2'200.-

Remarque :

Pour rappel, la valeur vénale est celle qu'indiquerait une transaction libre entre un vendeur désireux mais non obligé de vendre et un acheteur désireux mais non obligé d'acheter, dans le climat économique prévalant à la date de l'estimation et au lieu de situation de l'immeuble.

D'autre part, il faut pour cela qu'un certain nombre d'acteurs (acheteurs et vendeurs) agissent sur le marché en même temps.

Par conséquent, seule une transaction permet de déterminer avec exactitude la valeur réelle d'un objet. De ce fait, une certaine prudence s'impose en matière d'estimation et il faut accepter certaines tolérances.

Actualisé et produit en un exemplaire.
Uvrier, le 30.10.2023.

Pour :
Finstoy Real Estate Sàrl
L'estimateur :

Photo 2018 :

